

Filippo Maria Ramponi

Dottore Commercialista
e Revisore Contabile
Piazza Cavour n.3 Milano
Tel. 02/7642141

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.sa Idamaria Chieffo

Procedura esecutiva immobiliare n. 1381/2018 R.G.E.

contro

[...] Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma IX Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PER IL GIORNO 20 GENNAIO 2021 ORE 10,30

Il professionista delegato Dott. Filippo Maria Ramponi, con studio in Milano alla Piazza Cavour n. 3, tel. 02/7642141 - fax 02/76421461, email filippo.ramponi@stbac.net

VISTO

Il provvedimento assunto all'udienza del 17 ottobre 2019 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Idamaria Chieffo, lo ha delegato, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita senza incanto dell'intera proprietà del bene immobile di seguito descritto;

vista la perizia del Geometra Sara Dragone cui si rimanda per tutte le informazioni non riportate nel presente avviso;

visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis, secondo comma, c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni ex art. 570 c.p.c.;

che per tale procedura il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato alle operazioni di vendita sia lo scrivente delegato,

AVVISA

della vendita dell'immobile:

in Comune di Milano (MI), Via Biella n. 22, unità immobiliare posta al piano seminterrato del corpo di fabbrica e composto da disimpegno di ingresso, zona cottura e zona notte, bagno cieco, per una superficie reale lorda di mq. 29,60 (superficie utile di circa mq. 25).

L'unità immobiliare risulta censita in catasto al Foglio 544, particella 400, subalterno 703, zona censuaria 3, Categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale mq. 37, rendita catastale € 268,56. L'attuale identificazione catastale non è conforme a quanto denunciato presso il Comune di Milano.

L'immobile è attualmente libero di persone e cose. La variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitativo dell'unità immobiliare, con scheda catastale del 18/07/2003 protocollo n. 639665 in atti dal 18/07/2003 (n. 43854.1/2003), non risulterebbe supportata da alcuna pratica comunale. In ogni caso, l'unità immobiliare ha una superficie utile di mq. 25 circa, pertanto inferiore alla superficie di mq. 28 richiesti dal Comune di Milano la classificazione come monolocale ad uso abitativo.

LA VENDITA AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Filippo Maria Ramponi

Dottore Commercialista
e Revisore Contabile
Piazza Cavour n.3 Milano
Tel. 02/7642141

L'immobile pignorato viene posto in vendita, in un unico lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive eventuali. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali previsti per legge, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

AVVISA CHE

1. La vendita senza incanto avrà luogo **il giorno 20 gennaio 2021, alle ore 10.30**, con le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. in Milano, Piazza Cavour n. 3 presso lo studio professionale del delegato alla vendita, previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte, sentite le parti e i creditori iscritti eventualmente presenti. In caso di pluralità di offerte valide, si aprirà una gara informale sull'offerta più alta, ex art. 573 c.p.c.
2. Prezzo base € 16.000,00 (sedecimila/00).
3. Offerte di aumento € 500,00 (cinquecento//00).
4. L'offerta minima è pari a € 12.000,00 (dodicimila/00) pari al 75% del prezzo base.
5. Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
6. In vista della gara, visto il DPCM 3 novembre 2020, art. 3 e le istruzioni e linee guida del 5 novembre 2020 emanate dai Giudici dell'Esecuzione della Sezione III del Tribunale di Milano, le visite all'immobile non potranno essere eseguite di presenza, e dovrà essere messo a disposizione degli interessati il breve filmato con cellulare o videocamera eseguito dal custode in occasione del primo accesso, insieme ad eventuali ulteriori fotografie in possesso dell'esperto rispetto a quelle già contenute nella relazione di stima. L'accesso all'immobile sarà compiuto solo a seguito di effettiva manifestazione di interesse alla visita di presenza, e solamente quando sarà terminato il periodo di 'zona rossa'. Per accedere all'immobile il visitatore dovrà in ogni caso munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà mantenere la distanza di un metro dalle persone presenti. Durante la visita le finestre dei locali visitati dovranno rimanere aperte.
7. Le offerte di acquisto devono essere presentate in carta bollata di € 16,00, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, **entro il 19 gennaio 2021, alle ore 13.00**; tali offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia: l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta, del tempo e del modo di pagamento; i dati identificativi dell'offerente con indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, del regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista

Filippo Maria Ramponi

Dottore Commercialista
e Revisore Contabile
Piazza Cavour n.3 Milano
Tel. 02/7642141

dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

Gli offerenti, sempre a pena di inefficacia, dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 1381/2018 R.G.E.", inserito nella busta chiusa insieme all'offerta. La cauzione sarà trattenuta nel caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Nel caso di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, l'offerente dovrà presentare certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Si precisa che alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

8. Saranno riconosciute inefficaci le offerte pervenute oltre il termine la cui fissazione è sopra disciplinata, le offerte per somme inferiori al prezzo base stabilito di oltre 1/4 del prezzo stesso, le offerte non accompagnate dalla prestazione della cauzione secondo le modalità sopra richiamate.

9. Si fa presente che, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante al prezzo base d'asta.

10. Il delegato potrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

11. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 1381/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

12. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

13. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Filippo Maria Ramponi

Dottore Commercialista
e Revisore Contabile
Piazza Cavour n.3 Milano
Tel. 02/7642141

- 2) **in caso di pluralità di offerte** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000; € 500 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

12. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

14. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Quanto alla pubblicità in funzione alla vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., sarà effettuata:

- **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;**
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le

Filippo Maria Ramponi

Dottore Commercialista
e Revisore Contabile
Piazza Cavour n.3 Milano
Tel. 02/7642141

informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo:
www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- affissione di un **cartello VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ai sensi dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Maggiori informazioni possono trovarsi sul sito Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, presso lo studio del delegato, al n. 02.7642141 e agli indirizzi indicati nella premessa.

Milano, 16 novembre 2020